Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002449

Päiväys
Datum

12.12.2023

Vantaan kaupunki

RAAPPAVUORENRINNE 2

Kaupunginosa 17, Martinlaakso

Asemakaavan muutos
Kortteli 17550 sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 17550.

1:2000

Vanda stad

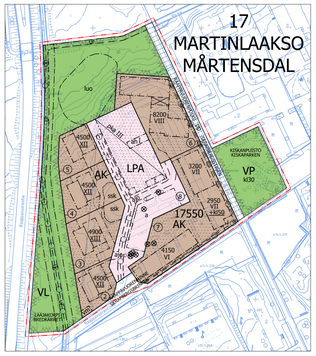
SKRAPBERGSBRINKEN 2

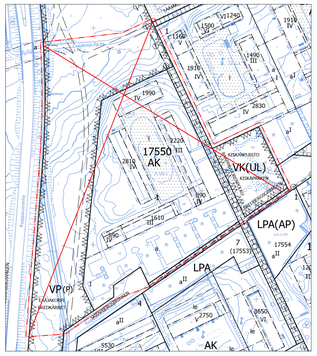
Stadsdel 17, Mårtensdal

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 17550 samt gatu- och rekreationsområdena.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Kvarteret 17550.

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK — **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeataosista. Kortteleista ja rakennuksista tulee muodostaa kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Korttelin rakennukset ja niiden kadulle näkyvät julkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeataosoisina.

Korttelin tulee olla massoitteltultaan monimuotoinen. Korttelissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvuissa sekä räystäslinjan korkeudessa monipuolisen kaupunkitilan saavuttamiseksi.

Kaupunkikuvallisesti tärkeitä katujulkisivuja ja saapumissuuntia tulee korostaa ja muodostaa niihin kaupunkikuvallinen ja orientoitumista ohjaava kiinnekohta:
- Raappavuorenrinteen puoleisella julkisivulla tontilla 2
- Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun kulmauksessa tontilla 7
- Raappavuorenrinteen katualueen päätteessä tontin 7 länsikulmassa

Kaupunkikuvallisia kiinnekohtia tulee korostaa julkisivuissa arkkitehtuurin keinoin.

Alle kymmenkerroksisten rakennusten julkisivujen ja massoittelun tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu yhden julkisivun matkalta arkkitehtuuriltaan luontevissa kohdissa vähintään 20 metrin välein julkisivupinnan tasaorjen, värin, materiaalin, mittakaavan, parvekkeiden ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen.

Yli 10-kerroksisten pistetalojen tulee antaa massaltaan monimuotoinen vaikutelma ja noudattaa pohjamuodoltaan rakennusalan muotoa. Rakennusten ylimpiä kerroksia tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee erottua peruskerroksista. Korostuskeinoina tulee käyttää kattomuotoa, massoittelua, valaistusta, materiaaleja ja värejä. Ylimmän kerroksen tulee olla osittain sisäänvedetty ja sen yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi, joka tulee kattaa kattoterassin ulkoreunasta ulottuvalla arkkitehtonisesti näyttävällä ja visuaalisesti kevyellä ulkolelipalla.

Raappavuorenpolun puolella tontteilla 6 ja 7 tulee olla normaalikerroksista erottuva ylin kerros.

Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti.

Rakennukset on rakennettava koko rakennusalan pituudelta.

Kulmahuoneistojen, niiden pääoleskelutilojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Raappavuorenpolun ja Raappavuorenrinteen katualueilta tulee olla kävely-yhteys korttelin sisäpihalle.

Porrashuoneisiin on oltava läpitalon kulku sekä kadulta että pihalta Raappavuorenrinteeseen ja Raappavuorenpolkuun rajautuvilla tontilla 7.

Rakennusten teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Rakenteellisten aitojen, muurien ja portaikkojen tulee liittyä korttelin kokonaisarkkitehtuuriin ja ne on toteutettava laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla. Korttelin tekniset rakenteet, kuten muuntamot, tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan korkeataosoisina. Raappavuorentien puoleisten tonttien 2–5 rakennusten välisten muurien päävärin tulee vastata viereisen rakennuksen jalustan väritystä. Muureissa tulee olla viereisten rakennusten tehosteväreillä käsiteltyjä värikenttiä.

Rakennusoikeus

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 10 % rakennusoikeuden määrästä. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerrokseen ja toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Kaavassa määrätyt asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Yli kymmenenkerroksisiin rakennuksiin on asukkaiden käyttöön rakennettava ullakko- tai ylimpään kerrokseen maisemaan avautuva saunaosasto ja kattoterassi.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för flervåningshus.

Stadsbild och arkitektur

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå. Av kvarteren och byggnaderna ska en urban helhet bildas genom arkitektoniska medel.

Kvarterets byggnader och byggnadernas fasader som syns mot gatan ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är högklassiga.

Kvarteret ska vara varierande till volymgestaltningen. I kvarteren ska det finnas byggnadsvis variation i byggnadernas former och detaljer, våningstal och takförslutningens höjd för att uppnå ett varierande stadsrum.

De gatufasader som är viktiga med tanke på stadsbilden och ankomstriktningarna ska framhävas och en fixpunkt skapas i dem med avseende på stadsbilden och orienteringen:
- Fasaden mot Skrapbergsbrinken på tomt 2
- Skrapbergsbrinkens och Skrapbergsstigens hörn på tomt 7
- Västra hörnet av tomt 7 i slutet av Skrapbergsbrinkens gatuområde

Stadsbildsmässiga fixpunkter ska framhävas i fasaderna med arkitektoniska medel.

I byggnader på under tio våningar ska byggnadernas fasader och utformning vara planerade på ett varierande sätt, så att fasaden stilmässigt på lämpliga ställen bryts upp arkitektoniskt med minst 20 meters mellanrum per fasad med avseende på nivåskillnader i fasadytan, färg, material, dimensioner och fönsterindelningens storlek eller placering.

Punkthus med fler än 10 våningar ska till utformningen ge ett varierande intryck och följa byggnadssystems form till grundformen. Byggnadernas översta våningar ska framhävas med arkitektoniska medel och de ska skilja sig från standardvåningarna. Takform, volymgestaltning, belysning, material och färger ska användas som accentueringsmetoder. Den översta våningen ska delvis vara indragen och i anslutning till den ska en takterrass byggas som ska täckas med ett arkitektoniskt imponerande och visuellt lätt utskjutande skärmtak som sträcker sig från takterrassens ytterkant.

På tomterna 6 och 7 på Skrapbergsstigens sida ska översta våningen skiljа sig från de ordinarie våningarna.

Byggnadernas gavlar ska ha ett stort antal öppningar.

Byggnaderna ska byggas så att de fyller hela byggnadsytans längd.

Hörnlägenheterna, de huvudsakliga vistelseutrymmena och hörnbalkongerna ska öppnas upp i två riktningar.

Skrapbergsstigens och Skrapbergsbrinkens gatuområden ska ha en gångförbindelse till kvarterets innergård.

Till trapphusen ska det finnas en passage genom huset både från gatan och gården på tomt 7 som gränsar till Skrapbergsbrinken och Skrapbergsstigen.

Byggnaders tekniska anordningar ska bilda en del av arkitekturen.

Strukturella staket, murar och trappor ska anknyta till kvarterets helhetsarkitektur och de ska byggas av högklassiga och hållbara material. Kvarterets tekniska konstruktioner, som transformatorstationer, ska konstrueras så att de håller hög kvalitet till sin arkitektur. Färgsättningen av murarna på tomterna 2–5 på Skrapbergsvägen sida ska motsvara färgsättningen av invidliggande byggnads sockel och ha färgfält med motsvarande effektfärg som på invidliggande byggnad.

Byggrätt

Invänar- och gemensamma lokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen till en storlek av högst 10 % av byggrätten. Lokalerna ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen på så sätt att utförandet ger ett öppet och funktionellt intryck. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

I byggnader på över tio våningar ska till invånarnas bruk på vindsvåningen eller det översta planet byggas en takterrass och en bastuavdelning som öppnar sig mot landskapet.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.
Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Yliemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuoja.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot voidaan sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi asuntojen yhteyteen tai ullakolle/kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle.

Tontilla 7 tulee vähintään 50 k-m² käyttää liiketilaa varten. Liiketila ja sen sisäänkäynti tulee toteuttaa maantasokerrokseen tontin kaakkoisreunaan, laatoitettavaksi tai kivettäväksi osoitetun alueen osan yhteyteen. Liiketilan viereen, rakennuksen eteläpäätyyn on asukkaiden käyttöön rakennettava yleistilaa, johon tulee sijoittaa yhteissauna, talopesula, työ- ja harrastetilaa.

Jätehuolto-, pysäköinti-, kerho-, varasto- ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa tonttirajojen estämättä. Jätetilat tulee sijoittaa korttelikohtaisesti keskitetyinä LPA-kortteliin.

Varsinaisen porrashuoneen lisäksi palotilanteessa poistumista palvelevan erillisen porrashuoneen ja palomieshissin saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavaksi sallitut tilat eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Johtoja ja kaapeleita saa sijoittaa tonttijaosta huolimatta.

Kun rakennuksen, koneen tai laitteen korkeus ylittää 30 m maan- tai vedenpinnasta, tulee hakea Lentoestelupa.

Katot

Kattomateriaali on konesaumattu pelti tai kasvikatto.

Yli 10-kerroksisissa rakennuksissa kattomuoto on v-katto, jossa ja ja ja länsireunat ovat muita kattoa korkeammalla ja lapekaltevuus on vähintään 1:10. Lapekaltevuuden tulee olla sama tonteilla 2–5.

Katolla olevat talotekniset laitteet ja hormit tulee integroida muihin rakenteisiin ja sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja. Kattoalueet tulee käsitellä kaupunkikuvallisesti korkeataosoisina.

Julkisivut

Julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävistä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelma. Julkisivussa ei saa sallita näkyviä elementtisaumoja.

Julkisivuvärinä ei sallita valkoista, mustaa tai harmaata, mutta niitä voidaan harkitusti käyttää korostuskeinoina.

Alle kymmenkerroksisten rakennusten julkisivumateriaaleina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä. Julkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja sävyjä. Tiilen värin, pintarakenteen ja -tekstuurin muutta myös ladonta- ja/tai muurausrakenteen tulee vaihdella arkkitehtuuriltaan luontevissa kohdissa vähintään 20 metrin välein. Katujulkisivun pinnasta pääosan tulee olla lämmintä seinäpintaa.

Yli 10 krs korkeat rakennukset

Yli kymmenkerroksisten rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, julkisivuiltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään keskenään erilaisia, mutta noudattaa samankaltaisista arkkitehtonista tematiikkaa. Kullakin pistetalolla tulee olla omaleimainen ilme ja julkisivun jäsennys.

Normaalikerrosten julkisivut tulee jakaa vertikaalisesti vähintään 18 metrin välein ja julkisivujakoa tulee korostaa materiaalein, tyylikeinoin ja väritykselllä.

Julkisivumateriaalina tulee pääosin käyttää paikalla muurattua tiiltä. Julkisivumateriaaleina voi lisäksi käyttää keraamisia julkisivulevyjä tai -laattoja sekä betonipintaisia elementtejä käsiteltyjä ja vivahteikkaita betonipintoja.

Julkisivussa on muissa kuin tiilisissä osuuksissa käytettävä visuaalisesti mielenkiintoisen reliefivaikutelman aikaansaamiseksi seuraavista keinoista vähintään kahta: voimakasta kolmiulotteista jäsennystä, selkeää pinnan tekstuurin vaihtelua, erituksia ja syvennyksiä.
Julkisivuväritykseen tulee olla murrettu ja lämmin. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää edellä mainituin arkkitehtonisin keinoin innovatiivisella ja kaupunkikuvallisesti korkeataosoisella tavalla. Elementtien pystysaumat eivät saa sijoittua päällekkäisissä kerroksissa samaan kohtaan.

Julkisivuaukotuksen yleisilmeen tulee olla erilainen rakennuksittain ja vaihdella rakennuksessa. Korostuskeinoina tulee käyttää arkkitehtuurin keinoja, aukotuksen määrän, koon, värin ja muodon sekä ympäryskrakenteiden vaihtelua.

Rakennuksen massa tulee visuaalisesti jakaa kahteen osaan rakennusalan muotoa noudattaen.

Parvekkeet

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, ranskalainen parveke tai maantasopiha.

Kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelma ja ne tulee jäsentää julkisivutasoista. Tontilla 7 sallitaan ripustetut ulokeparvekkeet. Raappavuorenpolun suuntaan.

Rakennusten kadunpuoleisille julkisivuille on sallittua tehdä kaupunkikuvallisesti keskeisiin sijainteihin huoneistokohtaisin liittyviä yksittäisiä erkkereitä, ranskalaisia parvekkeita ja/tai ulokeparvekkeita.

Parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä ja niissä tulee käyttää julkisivuihin määrättyjä materiaaleja vähintään 30 % julkisivun pinta-alasta. Parvekkeiden, kulkuaukkojen, arkadien ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivumaiseti ja julkisivujen laatutasoa vastaavasti.

Parvekkeiden umpiintojen pieliinä voidaan käyttää tiililaattaelementtejä, joiden ulkokulmissa on kulmatiilillaatta, ei pystysaumoja. Elementtien tiililaattapinnat jälkisaumataan paikan päällä.

Yli 10-kerroksisten rakennusten parvekekaiteiden yleisilmeen tulee olla erilainen rakennuksittain ja rakennuksessa. Korostuskeinoina tulee käyttää parvekkeiden avoimuutta ja umpinaisuutta, parvekkeen sisäpuolista valaistusta, kaiderakennetta, sen pintamateriaalia ja sävä.

Parvekkeiden kantavat rakenteet tulee tehdä maantasossa pilareina tai rakentaa parvekkeet ulokeparvekkeina.

Parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle, mikäli ne korostavat rakennuksen arkkitehtuuria. Ellei kaavakartassa ole toisin osoitettu, saavat rakennusten katualueen puoleisista julkisivuista ulkonevat rakenteen, erkkerit ja parvekkeet ulottua enintään 2,5 m sokkelitilojasta. Parvekkeista, jotka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tukea maasta.

Kivijalkakerros ja maantasokerroksen toiminnot

Rakennuksiin tulee muodostaa avoin kivijalkakerros, johon tulee sijoittaa aktiivisia ja ulkotilaan avautuvia tiloja, kuten liike- ja työtiloja, asumista palvelevia kerho- ja monitoimihuoneita tai pesuloita ja harrastetuhoneita.

Maantasokerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella muuntojoustavasti.

Liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta. Liikeitä tulee voida yhdistää ulkotiloihin suurin avattavin ovin ja ikkunoin.

Asukkaiden yhteistilat, polkupyörävarastot, sekä harrastetilat tulee sijoittaa pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Tilat tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman ja niiden tulee avautua pääosin aukioiden tai kadun suuntaan. Yhteistilojen tulee olla yhdistettävissä ja jaettavissa ja niiden tulee olla sellaisia, että asumista palvelevia yhteistiloja voidaan käyttää liiketiloina.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.
På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.
De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Bostadsvisa förråd för lös egendom kan, utöver byggrätten, placeras i anslutning till bostäderna eller på vinden / under yttertaket utan att våningstalet hindrar det.

På tomt 7 ska minst 50 m²-vy användas för en affärslokal. Affärslokalen och dess entre´ ska byggas i markplansvåningen i anslutning till den i tomtens sydöstra kant anvisade områdesdel som ska beläggas med plattor eller stenläggas. Bredvid affärslokalen, i byggnadens södra ände ska man bygga gemensamma utrymmen för de boendes bruk i vilka en gemensam bastu, en tvättstuga, arbets- och hobbyutrymmen ska placeras.

Avfallshanterings-, parkerings-, klubb-, förråds- och skyddsrumslokaler får placeras utan att tomtgränserna utgör ett hinder. Soprum ska placeras kvartersvis koncentrerade i LPA-kvarteret.

Utöver den våningsyta som anvisats i detaljplanen får ett separat trapphus som fungerar som utgång i händelse av brand och en brandmanshiss byggas utöver det egentliga trapphuset.

Utrymmen som får byggas utöver byggrätten räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Ledningar och kablar får placeras oberoende av tomtindelningen.

När en byggnads, apparats eller anordnings höjd över markens eller närliggande vattenytas nivå överskrider 30 meter bör ansökas om Flyghinderstillstånd.

Tak

Takmaterialet ska bestå av maskinfalsad plåt eller grönt tak.

I byggnader med fler än 10 våningar är takformen v-tak, där de och östra och västra kanterna är högre än det övriga taket och takfallet har en lutning på minst 1:10. Samma takfall gäller på tomterna 2–5.

Husteknisk anordningar och kanaler på taket ska integreras i övriga konstruktioner och anpassas som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. Takområdena ska bearbetas så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är högklassiga.

Fasader

Fasaderna ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intryckt av att vara fasader som är byggda på plats. I fasaderna tillåts inga synliga elementfogar.

Vitt, svart eller grått tillåts inte som fasadfärg, men de kan användas efter övervägande som en accentueringsmetod.

I byggnader med mindre än tio våningar ska platsmurat tegel användas som fasadmaterial. Fasaderna ska ha en färgskala i brutna nyanser. Teglets färg, ytstruktur och även förbands- och/eller murningssätt ska variera enligt på till sin arkitektur lämpliga ställen med minst 20 meters mellanrum. Största delen av gatufasadens yta ska utgöras av en varm väggyta.

Över 10 vån. höga byggnader

Byggnader med fler än tio våningar ska skilja sig från varandra till arkitekturen, fasaderna, materialen och färgsättningen, men ändå ha en besläktad arkitektonisk tematik. Varje punkthus ska ha ett särpräglat uttryck och en fasadindelning med egen prägel.

Fasaderna på de normala våningarna i varje tornhus ska delas in vertikalt med minst 18 meters mellanrum och fasadindelningen ska framhävas.

Platsmurat tegel ska huvudsakligen användas som fasadmaterial. Som fasadmaterial kan man dessutom använda keramiska fasadskivor eller -plattor, tegel samt högklassigt behandlade och mångskiftande betongytor.

I andra än tegelpartier ska man för att erhålla ett visuellt intressant reliefintryck i fasaden använda minst två av följande metoder: en kraftig tredimensionell strukturering, en tydlig variation av ytans textur, råfflingar, fördjupningar. Fasaden skall ha en varm brutet färgsättning. Eventuella elementfogar ska döljas med ovanstående arkitektoniska medel på ett innovativt och stadsbildsmässigt högklassigt sätt. Elementens lodräta fogar får inte placeras på samma ställe i våningar som ligger ovanpå varandra.

Fasadöppningarnas allmänna intryck ska skilja sig åt mellan respektive byggnad och variera i byggnaden. Som accentueringsmetoder ska man använda arkitektoniska medel, variationer i andelen öppningar, storlek, färg och form samt omkretsstruktur.

Byggnadens massa ska visuellt delas upp i två delar efter byggnadsytans form.

Balkonger

Varje bostad ska ha en balkong, en fransk balkong eller en gård på markplanet.

Balkongerna mot gatan ska delvis vara indragna, ge intryck av att vara indragna balkonger och de ska struktureras på ett fasadlikmande sätt. På tomt 7 tillåts balkonger på konsol mot Skrapbergsstigen.

På byggnadernas fasader mot gatan ska det på stadsbildsmässigt centrala ställen byggas enskilda burspråk, franska balkonger och/eller små utskjutande balkonger i anslutning till lägenheterna.

Balkongernas fasadmaterial ska hålla hög kvalitet och vara tåliga och material avsedda för fasader ska användas i minst 30 % av fasadens yta. De synliga ytorna på balkonger, passager, arkader och utrymmen ska hanteras som fasader och så att de motsvarar kvalitetsnivån på fasaderna.

Som kanter på de utskjutande balkongerna kan användas element med tegelplattor och hörntegelplatta i ytterhörnen, inga lodräta fogar. Elementens ytor av tegelplattor efterfogas på platsen.

Balkongernas räcken i byggnader över 10 våningar ska ge ett varierande allmänt intryck enligt byggnad och inom samma byggnad. Som accentueringsmetoder ska man använda öppna och slutna balkonger, balkongens innerbelysning, räckkonstruktion, samt ytmaterial och färg.

Balkongernas bärande konstruktioner ska byggas som pelare på markplanet eller gårdsdäckets plan eller så ska balkongerna byggas som utskjutande balkonger.

Balkonger och utskjutande partier får nå utanför byggnadsytan, om de framhäver byggnadens arkitektur. Om inte något annat har angetts i planbestämmelserna får i de av byggnadernas fasader som vetter mot gatuområdet utskjutande konstruktioner, burspråk och balkonger sträcka sig högst 2,5 m över sockellinjen. Balkonger som når utanför byggnadsytan får inte stöttas upp från marken.

Stenfotsvåningen och markplansvåningens funktioner

I byggnaderna ska en öppen stenfotsvåning bildas där det ska placeras aktiva utrymmen som öppnar upp mot uterummet, som affärs- och arbetslokaler, klubb- och allaktivitetsrum som betjänar boendet eller tvättstugor och hobbyrum.

Markplansvåningens utrymmen ska organiseras och konstruktionerna planeras så att möjligast stor utrymmesflexibilitet möjliggörs.

Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk ska ha en direkt ingång från gatan. Affärslokalerna ska kunna anslutas med uterummen med stora dörrar och fönster som går att öppna.

Gemensamma utrymmen för invånarna, cykelförråd och hobbyrum ska placeras huvudsakligen i kvarterens stenfotsvåning. Utrymmena ska byggas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck och de ska huvudsakligen öppnas upp i de öppna platserna eller gatans riktning. De gemensamma utrymmena ska kunna gå att koppla ihop och dela upp, och de ska vara sådana att gemensamma utrymmen som betjänar boendet kan utnyttjas som affärslokaler.

Av varje byggnads stenfotsvåning ska en helhet byggas som ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal fönsteröppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning. Stenfotsvåningens slutna ytor ska ett fasadmaterial som huvudsakligen består av platsmurat tegel och natursten. På tomterna 2–5 kan på stenfotsvåningarna i norra gavlar och på västfasaderna användas slipade och polerade färgbetongelement vars fogar är nedtonade med arkitektoniska medel. I byggnaden ska teglets nyans, ytstruktur och/eller förbands- och murningssätt variera till sin arkitektur på lämpliga ställen med minst 20 meters mellanrum. De för stadsbilden centrala och synliga betongsockellarnas yta mot gatorna och de inre gårdsgatorna i kvarteret samt vid entréerna ska behandlas arkitektoniskt högklassigt. Detta gäller även för över 0,5 m höga socklar vilkas användning bör undvikas.

På tomterna 2–5 ska stenfotsvåningen byggas så att den ger ett intryck av att vara 2–3 våningar hög. Sockelns färg ska variera mellan byggnaderna och färgsättningen ska nå 2–3 våningar upp.

Byggnadernas entréer ska framhävas med hjälp av arkitektur, konst, takkonstruktioner, indragningar, färgsättning, fasadmaterial och belysning. Från Raappavuoren ska det finnas en förbindelse genom huset till gatan och gården.

För kvarteret ska en enhetlig belysningsplan för gatufasadernas och stenfotsvåningens belysning göras upp.

På tomt 6 ska en passage byggas av högklassiga material som en naturlig del av kvarteret.

Gårdar och utomhusområden

Kvartersgården ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. För kvarteret ska en enhetlig gårdsplan utarbetas, där områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gården ska förverkliga som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av små träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling, samt fleråriga blommande och pollinerande växtarter, blommande träd och ängsvägtyper med mera. Delar av kvartersgården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller vistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. I planteringarna ska storväxta planter användas i mån av möjlighet.

AK- ja LPA-kortteleissa tulee yhdessä saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.

Arvopuut (4 kpl) auton säilytyspaikaksi merkityn alueen osan eteläpäädyssä on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan. Jos yhteiskäyttöautopaikkavähennys käytetään, tulee arvopuut säilyttää.

Auton säilytyspaikan rakennusala tulee rajata ajoyhteyttä vastaan puuvirilllä sekä pensaistustuksilla.

Pysäköintilaitoksessa tulee varata vähintään 5 % paikoista sähkökauton latauspisteille. Pysäköintilaitoksessa tulee toteuttaa latauspistevalmius kaikille pysäköintipaikoille.

Kvartersområde för biliplatser.

För parkeringsutrymmet under gårdsdäcket har byggrätten och omfattningen angetts som byggnadsyta och våningstal.

För gårdsdäcket ovanpå parkeringshallen ska det utöver byggrätten byggas en gemensam bastu som betjänar hela planområdet och gemensamt utrymme (ah) samt ett sopskjul (t). Deras omfattning har uttryckts genom byggnadsyta och våningstal. Byggnaderna ska byggas så att de håller hög kvalitet och mellan dem ska en pergola uppföras. Taken ska byggas som gröntak.

Fasadmaterialet i parkeringshusets slutna delar ska bestå av metallfasadnät i kopparton. På norra fasaden ska bockat fasadnät användas. Utförandet och de använda fasadmaterialen ska hålla hög kvalitet. Fasaden ska visuellt delas upp i mindre delar genom mönster, variation i perforeringen och/eller kraftig tredimensionell strukturering. På parkeringsanläggningens västra sida ska klätterväxter planteras för att anpassa fasaden till landskapet.

Gångförbindelserna som leder till parkeringsutrymmet under gårdsdäcket ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

I kvarterets sydvästra hörn ska man skapa ett blickfång med tanke på stadsbilden och en pergola i anslutning till det.

För planteringarna ska tillräcklig djupa och stora växtunderlag anläggas med fasta konstruktiva lösningar eller planteringshögar på det sätt som förutsätts av grönekffektkviteten. I fråga om däckkonstruktionerna ska man beakta tjockleken och vikten hos de konstruktioner och växtunderlag som behövs för planteringarna.

Kvartersgården ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. För kvarteret ska en enhetlig gårdsplan utarbetas, där områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden pieniä puita, pensaita, perennoja, nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita ja niittykasvillisuutta. Korttelipihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Istutuksissa tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää kookkaita taimia.

AK- ja LPA-kortteleissa tulee yhdessä saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.

Rakennusten ja katualueiden väliset tontin osat tulee käsitellä osana korkeataosoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit tulee yhteensovittaa katu- ja tonttialueiden pintamateriaalien kanssa. Liiketilan etuosa tulee suunnitella ja rakentaa siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan.

Hulevedet tulee viivyttää yhtenäisen suunnitelman mukaan koko korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Piha-alue tulee rajata auton säilytyspaikan rakennusalaa vastaan runsaisilla puu- ja pensasistutuksilla.

Ympäristöhäiriöt

Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Raappavuorentien puoleisten parvekkeiden ja terassien on oltava lasitettuja. Parvekkeilla ja terasseilla tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylity.

Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22–7) 30 dB.

Oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata siten, etteivät melutason ohjearvoista säädetyt lukuarvot ylity.

Rakennukset on varustettava automaattisella savuun reagoivalla ilmanvaihdon pysäytysjärjestelmällä.

Kaasuputkien omistajalta tulee pyytää lausunto rakennusluvan yhteydessä.

Liikenne ja pysäköinti

Korttelin autopaikat tulee sijoittaa LPA-korttleliin pihakannelle/maalle pysäköinnille varatulle rakennusalalle ja auton säilytyspaikan rakennusalalle.

Asunnot: 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa. Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömiin paikoin pysäköintialueella/-laitoksen.
Liiketilat: 1 ap/80 k-m²

Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 5 kpl yhtä yhteiskäyttöautoa kohti. Yhteiskäyttöautoja saa kaava-alueelle sijoittaa 2 kpl.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: toimistotilat 1 pp/ 50 k-m², liiketilat 1 pp/30 k-m², asunnot 2 pp/asunto. 80 % pyöräpaikoista on oltava säältä suojattuja.

Resurssiviisaus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyöreys hiilineutraalituleen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoitettuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Puisto.

Puistoon saa sijoittaa kioskirakennuksen.

Lähivirkistysalue.

Alueella saa suorittaa sen käyttötarkoitusta palvelevaa vähäistä rakentamista edellyttäen, että rakentaminen ei vaaranna alueen luontoarvoja.

Autopaikojen korttelialue.

Pihakannen alaisen pysäköintitilan rakennusoikeus ja laajuus on ilmaistu rakennusalana ja kerroslukuna.

Pysäköintihallin päällä olevalle pihakannelle tulee rakennusoikeuden lisäksi rakentaa koko kaava-aluetta palveleva yhteissauna ja yhteistilaa (ah) sekä jätekatos (t). Niiden laajuus on ilmaistu rakennusalana ja kerroslukuna. Rakennukset on toteutettava arkkitehtuuriltaan laadukkaasti ja niiden välille tulee toteuttaa pergola. Katot tulee toteuttaa kasvikattoina.

Pysäköintitalon umpiosien julkisivumateriaalin tulee olla kuparin sävyistä metallista julkisivuverkkoa. Pohjoisjulkisivulla tulee käyttää taivuttelua julkisivuverkkoa. Toteutuksen ja käytettyjen julkisivumateriaalien tulee olla korkeataosoisia. Julkisivu tulee visualisesti jakaa pienempiin osiin kuvioinnilla, rei'ityksen varioinnilla ja/tai voimakkaalla kolmiulotteisella jäsennyksellä. Pysäköintilaitoksen länsisivulle tulee istuttaa köynnöskasveja julkisivun monipuolistamiseksi.

Pihakannen alaiseen pysäköintitilaan johtavat kulkuyhteydet tulee suunnitella osana pysäköintilaitoksen arkkitehtuuria.

Korttelin lounaiskulmaan on tehtävä kaupunkikuvallinen kiinnekohta ja sen yhteyteen pergola.

Istutuksille tulee rakentaa kiintein rakenteellisin ratkaisuin tai istutuskummuin riittävän syvät ja laajat kasvualustat vihertehokkuuden edellyttämällä tavalla. Kansirakenteissa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavien rakenteiden ja kasvualustan paksuus ja paino.